**Введение**

Правила землепользования и застройки территории МО Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области (далее муниципальное образование) – это документ градостроительного зонирования, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Амурской области, Свободненского района, Нижнебузулинского сельсовета и утвержденный нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Правила разработаны в соответствии с требованиями технических регламентов, схемами территориального планирования Свободненского района, Амурской области, Российской Федерации, генерального плана муниципального образования Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области.

Правила, устанавливающие общий порядок осуществления градостроительной деятельности, обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц.

В случае возникновения противоречий между настоящими Правилами и другими местными нормативными актами, касающимися землепользования и застройки на территории Нижнебузулинского сельсовета, действуют настоящие Правила.

# Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района Амурской области и внесения в них изменений

## Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Свободненского района

**1.** Понятия, применяемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, используются в значениях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

**2.** Целями Правил землепользования и застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Нижнебузулинского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории Нижнебузулинского сельсовета;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами землепользования и застройки требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**3.** Область применения Правил землепользования и застройки:

-правила землепользования и застройки распространяются на все расположенные, на территории Нижнебузулинского сельсовета земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования, установленные Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

**4.** Настоящие Правила землепользования и застройки применяются:

- при подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**5.** Решения органов местного самоуправления Свободненского района, органов государственной власти Амурской области, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

К полномочиям Собрания депутатов Свободненского района в области землепользования и застройки относится утверждение Правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

К полномочиям главы Свободненского района в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта (о внесении изменений) «Правила землепользования и застройки сельского поселения»;

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решений о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;

- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

- другие полномочия.

**6.** Комиссия по землепользованию и застройке:

Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия) утверждаются главой местной администрации одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки.

В состав комиссии входят представители:

1) представительного органа муниципального образования;

2) уполномоченных органов местного самоуправления в сферах архитектуры и градостроительства, землеустройства, имущественных отношений;

3) уполномоченного органа по охране объектов культурного наследия (при наличии на соответствующей территории объектов культурного наследия).

В состав комиссии могут входить представители Законодательного Собрания Амурской области, Правительства области, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, ассоциаций (союзов) индивидуальных предпринимателей и (или) коммерческих организаций.

Руководство деятельностью комиссии осуществляется председателем комиссии, который назначается главой местной администрации поселения или городского округа.

## Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

## Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Свободненского муниципального района

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Амурской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Свободненского муниципального района.

## Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Свободненского муниципального района.

## Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Амурской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Свободненского района Амурской области.

## Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

# Глава II. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий

## Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории Нижнебузулинского сельсовета

Карта градостроительного зонирования территории Нижнебузулинского сельсовета представляет собой чертеж с отображением границ Нижнебузулинского сельсовета, границ территориальных зон и границ зон специального назначения согласно приложению настоящих Правил землепользования и застройки.

На территории Нижнебузулинского сельсовета имеются объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

На территории Нижнебузулинского сельсовета находятся памятники археологии федерального значения.

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/b5e921edcf944df6151d02a32ddd7dc2864d8287/#dst100183) Федерального закона [от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/) Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

На карте градостроительного зонирования Нижнебузулинского сельсовета отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в связи с отсутствием планирования осуществления такой деятельности.

На карте градостроительного зонирования территории Нижнебузулинского сельсовета выделены следующие виды территориальных зон:

Таблица 1

| **Кодовые обозначения территориальных зон** | | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- | --- |
| Жилая зона (Ж) | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Общественно-деловая зона (О) | О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| О-2 | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения |
| Производственная зона (П1) | П1 | Производственная зона |
| Зона инженерной инфраструктуры (И) | И | Зона инженерной инфраструктуры |
| Зона транспортной инфраструктуры (Т) | Т | Зона транспортной инфраструктуры |
| Зона рекреационного назначения (Р) | Р | Зона рекреационного назначения |
| Зона сельскохозяйственного  использования (СХ) | СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ-2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного производства |
| Зона специального назначения (СП) | СП-1 | Связанная с захоронениями |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ПТИ) | ПТИ | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур |
| Зона иного назначения в соответствии с местными условиями (ЗИ) | ЗИ | Зона иного назначения в соответствии с местными условиями |

## Статья 8. Виды зон с особыми условиями использования территории

1. На картах градостроительного зонирования настоящих Правил отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий и территории особого регулирования градостроительной деятельности:

1. санитарно-защитные зоны производственных объектов, объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственного производства и объектов специального назначения;
2. охранные зоны объектов инженерной и транспортной (придорожная полоса автомобильных дорог общего пользования) инфраструктуры;
3. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
4. водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса);
5. защитная зона объектов культурного наследия.

2. Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно–правовыми актами Российской Федерации, Амурской области, законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров объектов.

3. На карте «Зоны с особыми условиями использования территории» МО Нижнебузулинский сельсовет отражены следующие параметры зон с особыми условиями использования территории:

1. охранная зона линии электропередачи напряжением 10 кВ составляет 10 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

- охранная зона линии электропередачи напряжением 35 кВ составляет 15 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

- охранная зона линии электропередачи напряжением 220 кВ составляет 25 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

1. охранная зона линии связи не менее 2 м по обе стороны от объекта;
2. охранные зоны газопроводов всех давлений не менее 2 м (в каждую сторону) в границах сел, и не менее 3 м (в каждую сторону) при прохождении газопровода по территории лесопосадок (наличие деревьев и кустарника).

Охранная зона всех ГРП 10 м от ограждения.

Минимальные нормативные расстояния до фундаментов зданий и сооружений: от ГГРП – 10 м, от газопроводов высокого давления I кат. – 10 м, от газопроводов высокого давления II кат. – 7 м, от газопроводов среднего давления – 4 м от газопроводов низкого давления – 2 м.

1. охранная зона бытовой напорной канализации — 5 метров от трубы до фундамента здания или сооружения.

**ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Таблица 2

| **Виды зон** | **Разновидности видов зон** | **Нормативно-правовое основание** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Санитарно-защитные  зоны[[1]](#footnote-1) | СЗЗ объектов сельскохозяйственного производства;  СЗЗ объектов инженерной инфраструктуры;  СЗЗ объектов специального назначения | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области |
| Охранные  зоны | ОЗ объектов электросетевого хозяйства;  ОЗ линий сооружений связи;  ОЗ объектов газоснабжения;  Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Федеральный закон от 07.07.2003г.  № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| Постановление Правительства РФ от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| [Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/)» |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области |
| Водоохранные  зоны | ВЗ водных объектов;  ПЗП (прибрежная защитная полоса) водных объектов с учетом береговой полосы | Водный кодекс Российской Федерации |
| Зоны  санитарной  охраны | ЗСО источников питьевого водоснабжения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области |
| Государственная охрана объектов культурного наследия | Защитная зона объектов культурного наследия | Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 №73-ФЗ |
| Территория объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия |

1. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения: граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора. Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами (требуется разработка проектов ЗСО источников водоснабжения);
2. придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения –50 м;

- придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования регионального значения - 25 м;

1. СЗЗ объектов производственного использования III, IV, V класса опасности – 300, 100 и 50 м соответственно;
2. СЗЗ объектов транспортной инфраструктуры – СТО – 50 м;
3. СЗЗ сельских кладбищ – 100 м;
4. СЗЗ скотомогильника - 1000 м;
5. СЗЗ полигона ТБО – 500 м;
6. СЗЗ очистных сооружений с. Нижние Бузули– 300 м;
7. водоохранная зона р. Большая Пера - 200 м; прибрежная защитная полоса р. Большая Пера - 50 м (в том числе береговая полоса- 20 м);
8. водоохранная зона р. Бузулька - 100 м; прибрежная защитная полоса р. Бузулька - 50 м (в том числе береговая полоса- 20 м);
9. водоохранная зона р. Ора - 200 м; прибрежная защитная полоса р. Ора - 50 м (в том числе береговая полоса- 20 м);
10. защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Монумент воинам-землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны» - 100 м;
11. защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Братская могила 12-ти красных партизан, погибших в боях с японскими интервентами и белогвардейцами в 1919-1921 гг» - 100 м.

## Статья 9. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности

В настоящей статье указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорийи на территориях особого регулирования градостроительной деятельности, установленные законодательством Российской Федерации. Ссылки на соответствующие нормативные правовые акты в таблице 27 статьи 52 настоящих правил.

В случае изменения нормативных правовых актов, установивших ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в части содержания установленных ограничений, подлежат применению ограничения, установленные федеральным законом и (или) принятым в соответствии с федеральным законом нормативным правовым актом, а Правила подлежат приведению в соответствие с законодательством, установившим ограничения.

**1. Санитарно-защитные зоны**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

2) ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

3) территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

4) спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения;

5) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

6) другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

1) объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

2) объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

3) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать:

1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

3) здания управления, здания административного назначения;

4) конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории;

5) поликлиники;

6) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

7) бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;

8) мотели, гостиницы;

9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

10) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

11) пожарные депо;

12) местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы;

13) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Порядок предоставления земельных участков, расположенных (полностью или в части) в границах установленных санитарно-защитных зон промышленных предприятий (групп предприятий, промышленных узлов), производится в соответствии с действующим законодательством с обязательным учетом режима землепользования, определенного утвержденным проектом данной санитарно-защитной зоны.

При сложившемся землепользовании, если в границы СЗЗ попадают объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды, возможны следующие мероприятия:

- разработка проекта СЗЗ с целью уточнения размера ЗОУИТ;

- уменьшение территории производственного объекта с сохранением требуемой плотности застройки;

- отселение жителей жилой застройки из СЗЗ в порядке, оговоренном действующим законодательством;

- перепрофилирование объекта производственного назначения на иной вид производственной деятельности меньшего класса опасности;

- внедрение новых технологий целью уменьшения СЗЗ;

- др. мероприятия в соответствии с действующим законодательством.

Проведение реконструкции или перепрофилирования действующих производств разрешается при условии снижения всех видов негативного воздействия на среду обитания до предельно допустимого уровня.

**2. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры**

Охранные зоны электрических сетей.

В пределах охранных зон ЛЭП без письменного согласия организации, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

1. производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений;
2. осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур;
3. размещать автозаправочные станции;
4. устраивать свалки снега, мусора и грунта;
5. складировать корма, удобрения, солому, разводить огонь;
6. устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

Охранные зоны линий и сооружений связи.

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, запрещается:

1) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

2) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и др. изыскательские работы, которые с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

3) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

4) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы, устраивать заграждения и др. препятствия;

5) производить строительство и реконструкцию ЛЭП, радиостанций и др. объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

6) производить защиту от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи;

7) устраивать причалы, производить погрузо-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы производить добычу рыбы, а также водных животных и растения придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда.

Охранные зоны газораспределительных сетей.

1. строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
2. сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
3. разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
4. перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
5. устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
6. огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
7. разводить огонь и размещать источники огня;
8. рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
9. открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
10. набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

**3. Придорожные полосы автомобильных дорог федерального значения общего пользования**

В пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

* объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;
* объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;
* объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;
* инженерных коммуникаций.

**4. Придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения общего пользования**

В пределах придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

* объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;
* объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;
* объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;
* инженерных коммуникаций.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги регионального или межмуниципального значения объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются:

* при наличии согласия, выданного в письменной форме владельцем автомобильной дороги, содержащего обязательные для исполнения технические требования и условия;
* с учетом требований, предусмотренных [Градостроительным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), [Федеральным законом от 8 ноября 2007 года №257-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902070582).

**5. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

В отношении земельных участков, находящихся в границах водоохраной зоны запрещается:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436392/906b3e51e3ca62c51d9ff5a89c2e5bfdcb1e581f/#dst35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной деятельности. Запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Использование земельных участков в границах береговых полос водных объектов общего пользования устанавливается в соответствии с федеральными законами.

**6. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

В зоне санитарной охраны подземных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения должен соблюдаться следующий режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На территории ЗСО подземных источников водоснабжения в первом поясе:

1) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

2) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

3) территория должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за пределы первого пояса ЗСО, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Мероприятия по второму и третьему поясам:

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Дополнительные мероприятия по второму поясу кроме мероприятий, указанных выше:

1) не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

2) не допускается применение удобрений и ядохимикатов;

3) не допускается рубка леса главного пользования и реконструкции.

4) требуется выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**7. Защитная зона объектов культурного наследия**

В границах защитных зон объектов культурного наследия в целях обеспечения их сохранности и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитные зоны для объектов археологического наследия не устанавливаются.

**8. Территории объектов культурного наследия**

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/b5e921edcf944df6151d02a32ddd7dc2864d8287/#dst100183) Федерального закона [от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/) Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

## Статья 10. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории памятника природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща»

1. Памятник природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща» создан и функционирует в целях сохранения уникальных, невосполнимых, ценных в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношениях природных комплексов, а также объектов естественного и искусственного происхождения.

2. На территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща» запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятника природы, в том числе:

* все виды рубок древесно-кустарниковой растительности, за исключением выборочных санитарных рубок древесных насаждений, пострадавших в результате пожаров, ветровала либо поврежденных вредителями, а также рубок, предусмотренных проектной документацией объектов строительства;
* проведение работ по геологической разведке недр, разработке полезных ископаемых;
* сенокошение и выпас скота, заготовка древесно-веточных кормов;
* распашка земель;
* строительство зданий, дорог, трубопроводов, линий электропередачи и иных сооружений, за исключением строительства и реконструкции зданий, сооружений, дорог и прочих коммуникаций, необходимых для обеспечения работы учреждений и организаций, занимающихся предоставлением услуг в сфере рекреации и экологического туризма и уже имеющих на территории памятника природы объекты своей инфраструктуры, при условии положительного заключения государственной экологической экспертизы по проектной документации объектов строительства;
* разведение костров вне специально отведенных и обустроенных мест;
* выжигание естественной растительности;
* применение химических средств защиты растений;
* разорение муравейников, гнезд, нор и прочих жилищ диких животных;
* промышленная заготовка ягод, грибов, лекарственно-технического сырья, древесно-веточных кормов;
* загрязнение почв, замусоривание территории, захоронение мусора, устройство свалок и скотомогильников.

3. Разрешенные виды деятельности и природопользования:

Все собственники, владельцы и пользователи земель в границах памятника природы «Бузулинская зеленая роща» принимают на себя охранные обязательства по обеспечению сохранности природных сообществ и историко-культурных объектов (при их наличии).

На территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща» хозяйственная и иная деятельность осуществляется с соблюдением Положения и Требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1996 года №997, и Требований к предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи на территории Амурской области, утвержденных постановлением Правительства Амурской области от 2 сентября 2013 года N 396.

Режим особой охраны памятника природы «Бузулинская зеленая роща» учитывается при разработке документов стратегического планирования, землеустроительной документации и водохозяйственных балансов.

Проектная документация объектов, строительство которых допускается Положением и планируется на территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща», подлежит государственной экологической экспертизе.

На территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща» допускаются:

* свободное пребывание граждан с обязательным соблюдением установленного режима охраны;
* заготовка и сбор для собственных нужд дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов, а также недревесных лесных ресурсов, кроме дикорастущих растений, их плодов и семян, виды которых занесены в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Амурской области;
* фенологические и зоологические наблюдения;
* организованный экологический туризм и экскурсии;
* проведение выборочных санитарных рубок древесных насаждений, пострадавших в результате пожаров, ветровала либо поврежденных вредителями;
* проведение противопожарных мероприятий;
* проведение биотехнических мероприятий, связанных с регулированием биологической емкости угодий;
* сбор ботанических, зоологических, геологических коллекций;
* проведение научных исследований, мероприятий по экологическому просвещению и природоохранной пропаганде.

Эколого-просветительская деятельность, осуществляемая на территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща», должна быть направлена на воспитание бережного отношения к природе, рационального использования ее богатств.

## Статья 11. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории заказника регионального значения «Иверский»

* 1. Заказника регионального значения «Иверский» создан с целью сохранения и восстановления редких и исчезающих видов животных, в том числе ценных видов в хозяйственном, научном и культурном отношениях.

На территории заказника наблюдается одна из высших по области плотностей населения копытных животных, в первую очередь, кабана и изюбря. Заказник является частью миграционного пути норской популяции косули. В зимнее время на территории концентрируется косуля.

1. На территории заказника «Иверский» запрещается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственного природного зоологического заказника или причиняет вред природным комплексам и их компонентам, в том числе:

* проведение работ, которые могут привести к нарушению гидрологического режима местности, почвенного покрова, возникновению и развитию эрозионных процессов;
* проведение гидромелиоративных работ, осушение болот;
* выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;
* строительство зданий, сооружений, в том числе временных объектов, линий электропередач, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных сооружений, не связанных с охраной и использованием заказника «Иверский», противопожарной охраной и использованием лесов;
* нарушение местообитаний видов животных, включенных в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Амурской области или являющихся редкими в заказнике «Иверский»;
* проведение неконтролируемого выжигания естественной растительности;
* проведение рубок лесных насаждений (деревьев, кустарников, лиан), за исключением мероприятий по уходу за лесами и санитарно-оздоровительных мероприятий;
* хранение минеральных удобрений и химических средств защиты растений;
* использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе и в научных целях;
* умышленное причинение беспокойства диким животным, их отлов и уничтожение, разорение их гнезд и нор;
* пребывание граждан с огнестрельным, пневматическим оружием и другими орудиями отстрела или отлова животных, а также осуществление охоты, кроме случаев, определенных настоящим Положением;
* нахождение с собаками;
* добыча объектов животного мира, не отнесенных к охотничьим ресурсам и водным биологическим ресурсам;
* рыболовство с использованием сетевых орудий добычи (вылова);
* изменение функционального назначения территории заказника «Иверский» или его части, если оно может привести к увеличению антропогенных нагрузок на природный комплекс заказника «Иверский»;
* загрязнение почв, замусоривание территории, захоронение отходов, устройство свалок;
* проезд транспорта вне дорог, за исключением транспорта, обслуживающего линейные объекты, обеспечивающего режим охраны и функционирование заказника «Иверский»;
* размещение пасек без уведомления управления.

## Статья 11.1 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

В соответствии с требованиями п.5\_3 ст.30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

На момент разработки настоящего проекта органом местного самоуправления в границах муниципального образования Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области не определена территория, для которой требуется согласование архитектурно-градостроительного облика возводимых и реконструируемых зданий и сооружений.

В случае определения такой территории необходимо руководствоваться пунктом 2 статьи 11.1 настоящих правил и Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта» (далее по тексту «регламент»), утвержденным постановлением Администрации Свободненского района от 01.04.2022 г. №206.

Регламент устанавливает сроки и последовательность административных процедур и административных действий при предоставлении муниципальной услуги «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».

Действие настоящего административного регламента распространяется на объекты капитального строительства, подлежащие строительству (реконструкции) в границах населенных пунктов.

Действие настоящего административного регламента не распространяется на:

- объекты индивидуального жилищного строительства;

- гидротехнические сооружения (за исключением набережных);

- объекты, изменение (создание) архитектурного облика которых произошло до вступления в силу настоящего административного регламента;

- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры);

- линейные объекты, объекты энергетики и связи (в том числе антенно-мачтовые сооружения), дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильных дорог;

- объекты, предназначенные для коммунального обслуживания: склады и объекты сопутствующей инфраструктуры, размещаемые для обеспечения деятельности указанных объектов (контрольно-пропускные пункты, административно-бытовые и хозяйственные блоки, являющиеся частями производственных комплексов (зон), особых экономических зон), при условии, если указанные в настоящем подпункте объекты не расположены вдоль приоритетных улиц общегородского значения на территории города или поселения области.

Решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта предоставляется на основании оценки архитектурного проекта на соответствие либо несоответствие архитектурно-градостроительному облику, населенного пункта с учетом:

1) современного состояния территории населенного пункта, в том числе существующих объектов и элементов благоустройства на земельном участке, на котором расположен рассматриваемый объект, и на территориях, прилегающих к границам указанного земельного участка;

2) возможности градостроительной интеграции объекта в архитектурный облик населенного пункта;

3) сохранения сложившихся особенностей пространственной организации и функционального назначения городской среды, предмета охраны исторического поселения;

4) целостности пространственной организации, композиционной, колористической, декоративной и стилистической связанности существующей застройки, природного ландшафта, существующего рельефа местности, в том числе являющихся предметом охраны исторического поселения, достопримечательного места;

5) визуального восприятия рассматриваемого объекта: высотных, силуэтных, стилистических, пластических характеристик, проработки архитектурных деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, внешнего вида и проработки материалов отделки (в том числе: цвета, текстуры, фактуры, блеска, раскладки элементов облицовки), параметров и внешнего вида элементов навигации и информации, располагаемых на фасадах.

2. Общие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

*1) Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства*:

- объемно-планировочная организация многоквартирных жилых зданий должна предусматривать возможность размещения помещений общественного назначения на первом этаже;

- при формировании жилой застройки следует предусматривать размещение входов в жилую часть здания со стороны двора и с территорий общего пользования, в помещения общественного назначения – только со стороны территорий общего пользования;

- возможность размещения дополнительных входных групп (входов) жилых зданий определяется на основе общей концепции фасада с учетом архитектурного решения, планировки помещений, расположения существующих входных групп (входов), а также предельной плотности размещения входных групп (входов) на данном фасаде без ущерба для его архитектурного решения;

- объемно-пространственное решение объектов административно-делового и общественного назначения следует формировать на основе градостроительного анализа с учетом сложившейся застройки и высотных характеристик существующих объектов;

- входные группы (входы) объектов административно-делового и общественного назначения должны выполняться в едином комплексе с устройством и оформлением витрин, информационным оформлением всего фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду;

- архитектурное и композиционное значение существующих парадных входных групп (входов, порталов) на фасадах жилых и общественных зданий и сооружений, предусмотренное первоначальным архитектурным решением фасада, должно сохраняться.

Расположение входных групп (входов) на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному решению фасада, системе горизонтальных и вертикальных осей, объемно-пространственному решению зданий и сооружений. Расположение, характер устройства и оборудования дополнительных входных групп (входов) не должны нарушать композиционной роли портала (порталов) на фасаде. Входные группы (входы) в помещения цокольного и подвального этажей должны иметь единое решение в пределах всего фасада, располагаться согласованно с входными группами (входами) первого этажа, не нарушать архитектурную композицию фасада, не препятствовать движению пешеходов и транспорта. При организации входных групп в целях обеспечения доступа для маломобильных групп населения следует предусматривать минимизированный перепад между уровнем входа с тротуара и уровнем пола входного вестибюля;

- расположение окон и витрин на фасаде объектов административно-делового и общественного назначения, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать системе горизонтальных и вертикальных осей, объемно-пространственному решению здания, строения и сооружения. При устройстве и оборудовании окон и витрин должен обеспечиваться их комплексный характер в соответствии с общим архитектурным и цветовым решением фасада;

*2) Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:*

- при выборе архитектурно-стилистических характеристик объекта капитального строительства необходимо учитывать характер окружающей застройки и особенности сложившейся городской среды;

- фасадные решения первых этажей должны предусматривать использование большего (по сравнению с типовыми этажами) процента светопрозрачных конструкций;

- при разработке объемно-пространственного решения здания, строения и сооружения необходимо предусматривать разнообразие пластики фасадов, в том числе торцевых и угловых блок-секций;

- при наличии вертикальных выступающих во всю высоту жилых зданий объемов переходных балконов необходимо предусматривать использование дополнительных приемов обеспечения пластики фасадов этой части здания;

*3) Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:*

- не допускается фрагментарная цветовая отделка наружных стен здания, которая лишает здание архитектурной целостности, нарушает его пропорции и вносит диссонанс в колористическое решение фасада здания;

- цвета фасадов зданий, строений и сооружений выбираются из палитры отделки фасадов зданий, строений и сооружений, расположенных на прилегающей территории;

- окраска фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик зданий, строений и сооружений;

*4) Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:*

- отделка фасадов объектов нового строительства жилого и общественного назначения должна дополнять и поддерживать сложившийся архитектурный стиль застройки и не вступать с ним в противоречие;

- для входных дверей (входных групп) в жилую часть здания использовать светопрозрачные конструкции;

- фасады зданий, строений и сооружений, обращенные к территориям общего пользования или просматриваемые с территорий общего пользования, выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики. При выборе отделочных материалов для отделки фасадов следует учитывать отделочные материалы фасадов существующей застройки;

- при отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа;

- отделка фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик зданий, строений и сооружений;

*5) Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства*:

- размещение технического и инженерного оборудования (систем кондиционирования и вентиляции, антенн, видеокамер наружного наблюдения, кабельных линий, пристенных электрощитов и т. п.) должно производиться без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов, с учетом комплексного решения размещения оборудования при минимальном контакте с архитектурными поверхностями, рациональном устройстве и технологичности крепежа, использовании стандартных конструкций крепления;

- размещение устройств технического и инженерного оборудования допускается вне поверхности лицевого фасада при условии минимального выхода устройств на поверхность фасада или их компактном встроенном расположении. Запрещается размещение антенн, систем кондиционирования и вентиляции на главных фасадах и глухих фасадах, просматривающихся с территорий общего пользования, а также на дворовых фасадах, представляющих историко-культурную ценность, на ограждениях балконов, лоджий. Размещение видеокамер наружного наблюдения на архитектурных элементах и деталях фасадов (колоннах, фронтонах, пилястрах, порталах, козырьках и пр.) на цокольных плитах балконов не допускается;

- размещение систем кондиционирования и вентиляции допускается на кровле зданий и сооружений, в верхней части оконных и дверных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи), внутри балконов и лоджий на дворовых фасадах, глухих фасадах, не просматривающихся с территорий общего пользования. Размещение систем кондиционирования и вентиляции должно производиться упорядоченно, с привязкой к единой системе осей архитектурных особенностей фасада и положения здания в архитектурной застройке;

- для размещения наружных блоков кондиционеров (кроме жилых зданий с централизованными системами кондиционирования воздуха) должны предусматриваться специально выделенные конструктивные и инженерные элементы (встроенные ниши в объеме здания, наружные конструктивные корзины с обязательным устройством защитных/маскирующих экранов для кондиционеров в плоскости фасада и скрытой сопровождающей проводкой по внутреннему контуру жилых помещений);

- запрещается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения открытым способом по фасаду здания;

*6) Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:*

- фасады исторических зданий и сооружений подлежат обязательной архитектурной подсветке;

- фасады зданий, строений, сооружений, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением;

- световое оформление входных групп, витрин, знаково-информационных систем и наружной рекламы должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада здания, не разбивая фасад на составляющие части;

- архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик здания, строения, сооружения, нарушать нормативы освещенности окон жилых зданий, предусмотренные санитарными правилами и гигиеническими нормативами, ослеплять участников дорожного движения.

1. Согласно [п. 13 ст. 26](https://base.garant.ru/72005510/3ac805f6d87af32d44de92b042d51285/#block_26013)Федерального закона от 3 августа 2018 г. №342-ФЗ, с 1 января 2025 г. определенные в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют [↑](#footnote-ref-1)